



MORIN-HEIGHTS
1855

L'harmonie
c'est dans notre
nature!

SÉANCE D'INFORMATIONS

RÔLE TRIENNAL 2025-2026-2027

Robert McCann, Directeur des opérations
David Vincent É.A., Responsable de l'équilibrage



But de la rencontre

- Vous informer pour vous permettre de mieux comprendre les valeurs foncières inscrites au rôle d'évaluation 2025-2026-2027;
- Vous présenter les conditions du marché en date de référence;
- Vous présenter les variations sur certains secteurs et /ou catégories à fortes variations de valeur;
- Vous expliquer le processus de demande de révision;
- Répondre à vos interrogations





Qui sommes-nous?

Évimbec Itée est une importante firme d'évaluation foncière et immobilière au Québec.

- **Fondée en 1953 (70 ans)**
- **150 employés**
- **13 bureaux à travers la province**
- **Dessert 124 municipalités, dont 12 MRC.**



- Serge Dussault, évaluateur agréé, signataire du rôle
- Robert Mc Cann, directeur des opérations
- David Vincent, évaluateur agréé, responsable de l'équilibration
- MRC des Pays-d'en-Haut (compétence) art. 5 LFM.
- Contrat à tâches complètes ÉVIMBEC (2023 – 2028)
 - Tenue à jour (mutations, permis, opérations cadastrales, service à la clientèle),
 - Équilibration des rôles d'évaluation, révision, recours au TAQ,
 - Maintien d'inventaire des immeubles,
 - Équipe en place à la MRC composée de 14 personnes,



LE RÔLE D'ÉVALUATION ?

- C'est l'inventaire de tous les immeubles sur le territoire de la municipalité;
- Il contient le dossier de propriété de chaque unité d'évaluation;
- Il permet d'établir la valeur réelle des immeubles;
- Enfin, il sert à répartir le fardeau fiscal de façon plus juste et équitables;



CONFECTION DU RÔLE D'ÉVALUATION TRIENNAL 2025-2026-2027 (ÉQUILIBRATION DU RÔLE)

- **Équilibration du rôle**

Art. 46.1 LFM précise que : L'évaluateur doit, lorsqu'il dresse un rôle, effectuer une équilibration. Toutefois, dans le cas d'une municipalité locale dont la population est inférieure à 5 000 habitants, l'évaluateur est dispensé de cette obligation lorsque le rôle en vigueur a été le résultat d'une équilibration.

L'équilibration consiste, à modifier tout ou partie des valeurs inscrites au rôle en vigueur dans le but d'éliminer le plus possible les écarts entre les proportions de la valeur réelle que représentent les valeurs inscrites au rôle.



L'ENCADREMENT LÉGAL ET RÉGLEMENTAIRE DE L'ÉVALUATION FONCIÈRE AU QUÉBEC

- Loi sur la fiscalité municipale
- Règlements (sur le rôle d'évaluation, sur la proportion médiane)
- Code civil
- Jurisprudence
- Normes de pratique de l'ordre des évaluateurs agréés du Québec dont la norme 20.1
- Manuel d'évaluation foncière du Québec (version modernisée)



DÉFINITIONS DE LA VALEUR RÉELLE

(LFM, Article 43)

- La valeur réelle est sa valeur d'échange sur un marché libre et ouvert à la concurrence, soit le prix le plus probable qui peut être payé lors d'une vente de gré à gré dans les conditions suivantes :
 - 1- le vendeur et l'acheteur désirent respectivement vendre et acheter l'unité d'évaluation, mais n'y sont pas obligés; **et**
 - 2- le vendeur et l'acheteur sont raisonnablement informés de l'état de l'unité d'évaluation, de l'utilisation qui peut le plus probablement en être faite et des conditions du marché immobilier.

Généralement, le prix de vente d'une propriété résidentielle est représentatif de la valeur réelle.



LE RÔLE DE L'ÉVALUATEUR

Il ne fait pas le marché !



Il effectue une lecture du marché de façon **objective et impartiale** dans le but d'établir les valeurs réelles au rôle d'évaluation en fonction des conditions du marché en date de références.

Avant d'entrer en fonction, l'évaluateur s'engage sous serment, devant le greffier de l'organisme, à remplir ses fonctions impartialement et suivant la loi. (art. 30 LFM)

TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES

	Nombre total de ventes enregistrées (1000\$ et +)	Nombre de ventes conformes	(%) de ventes retenues
En 2023 :	227	189	83%
En 2022 :	373	288	77%
En 2021 :	539	448	83%
En 2020 :	551	443	80%
TOTAL (4 ans) :	1690	1368	81%

Exemple de ventes non conformes;

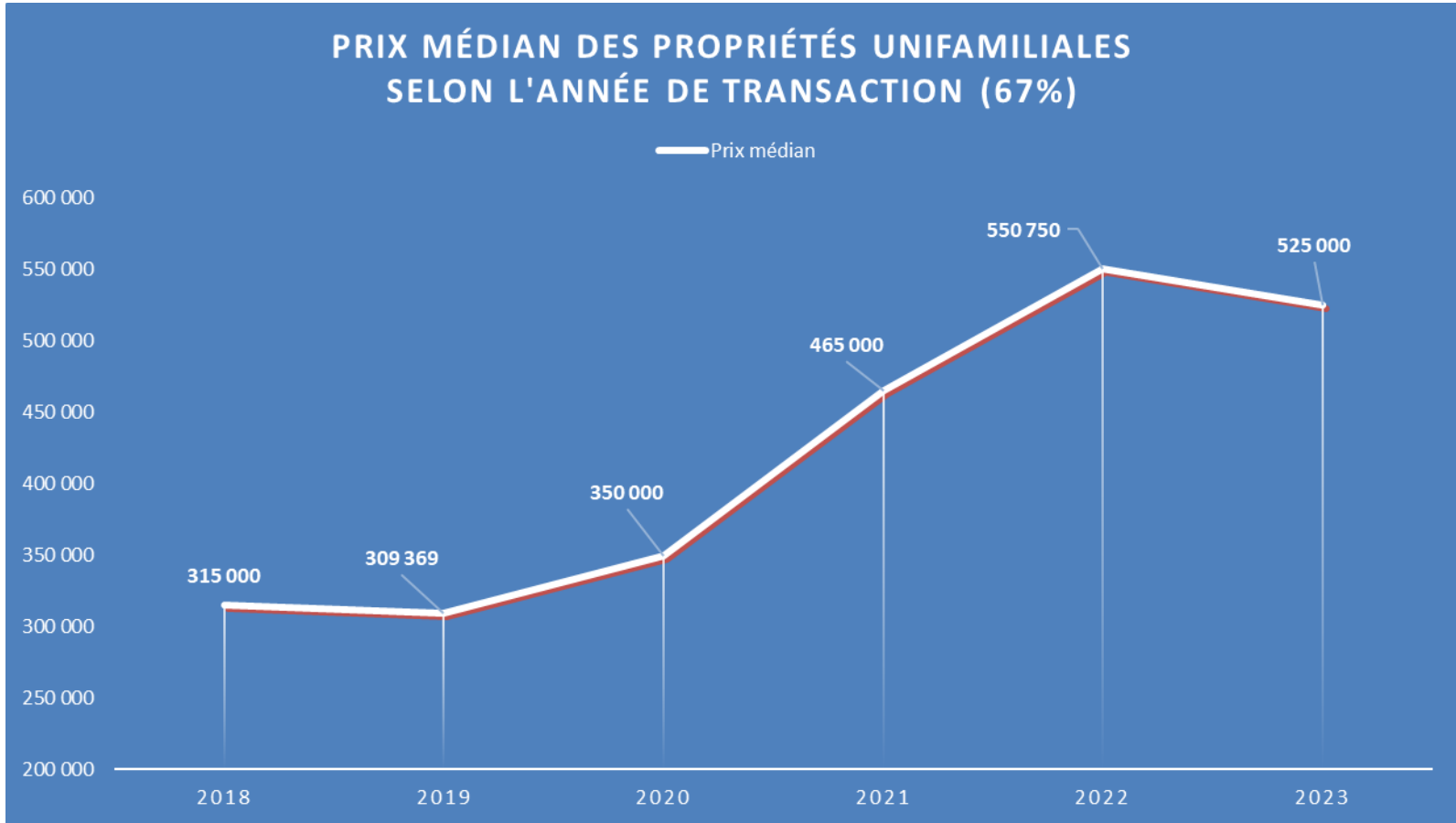
- Vente de droits indivis
- Vente à la suite d'une liquidation de bien
- Vente pour défaut de paiement de taxes
- Vente entre parents
- Cessions

* Depuis 2020 = 2115 mutations sur un total de 4947 unités d'évaluation (43%)



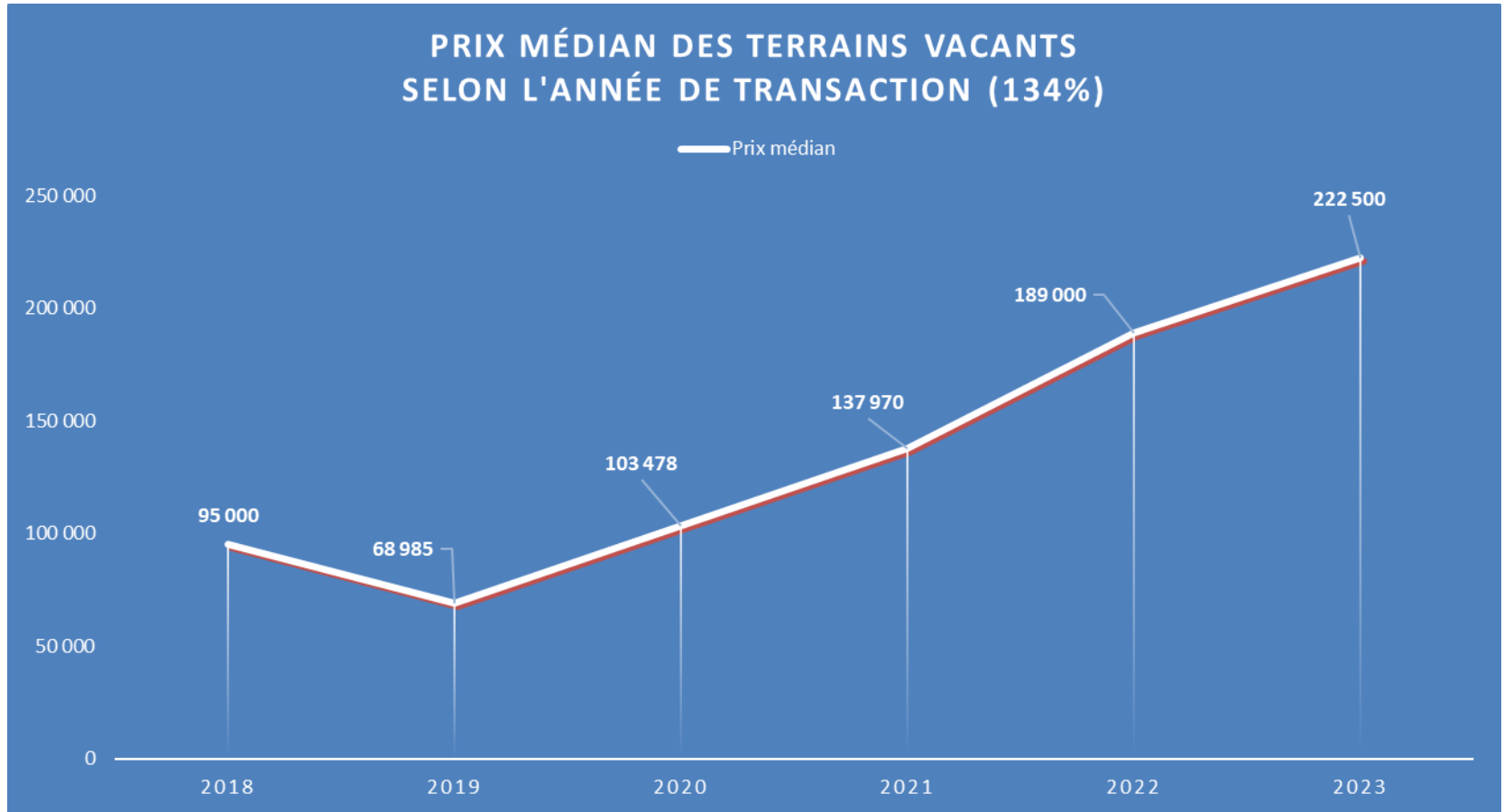
Morin-Heights

Évolution du marché immobilier 2018 à 2023



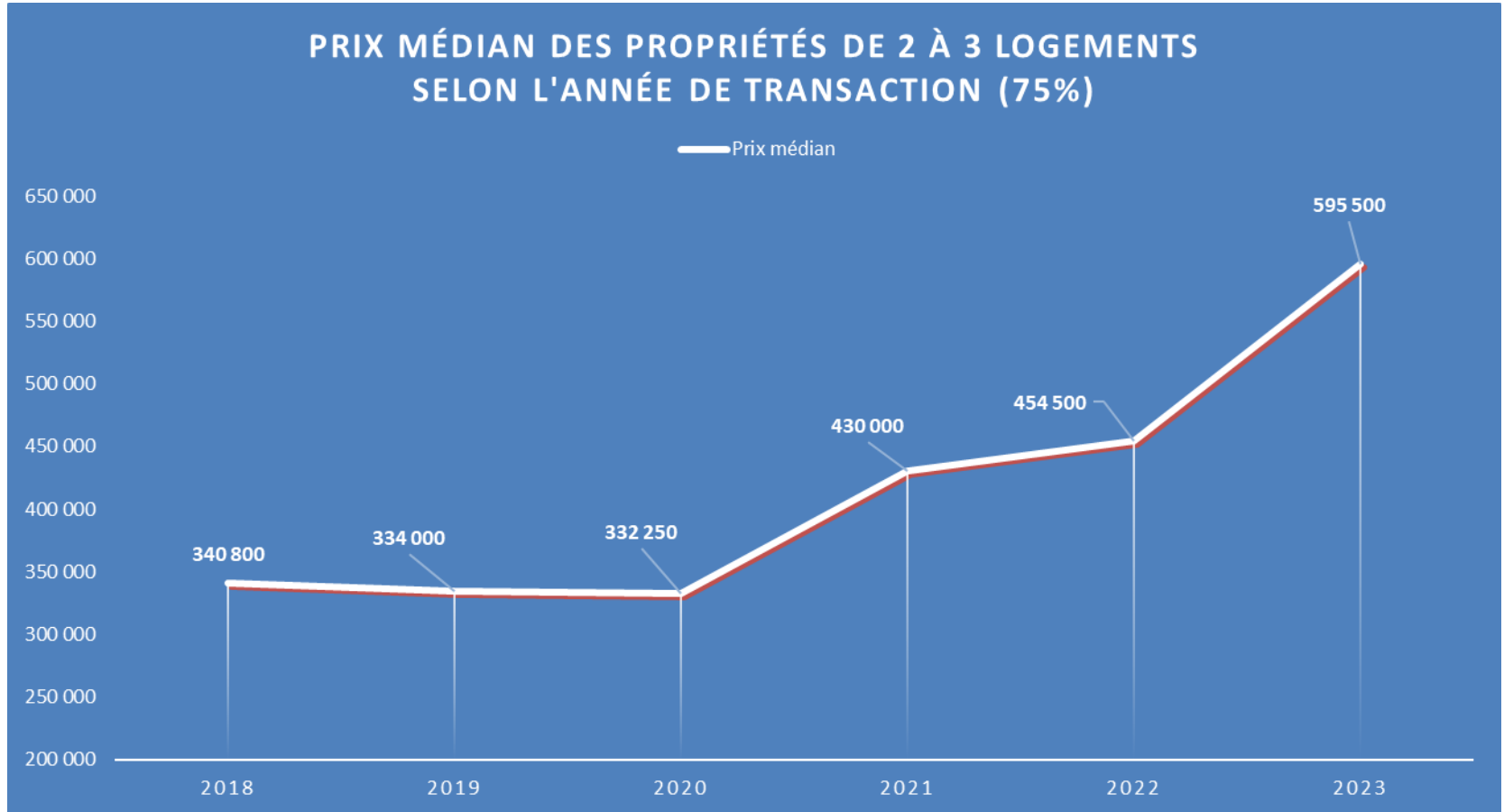
Morin-Heights

Évolution du marché immobilier 2018 à 2023



Morin-Heights

Évolution du marché immobilier 2018 à 2023



Conditions du marché

en date de référence

1^{er} juillet 2023

- Accroissement de la population de 2016 à 2023 de +15,9%

Source : https://statistique.quebec.ca/fr/produit/tableau/4315#tri_pivot_1=00&tri_pivot_2=77

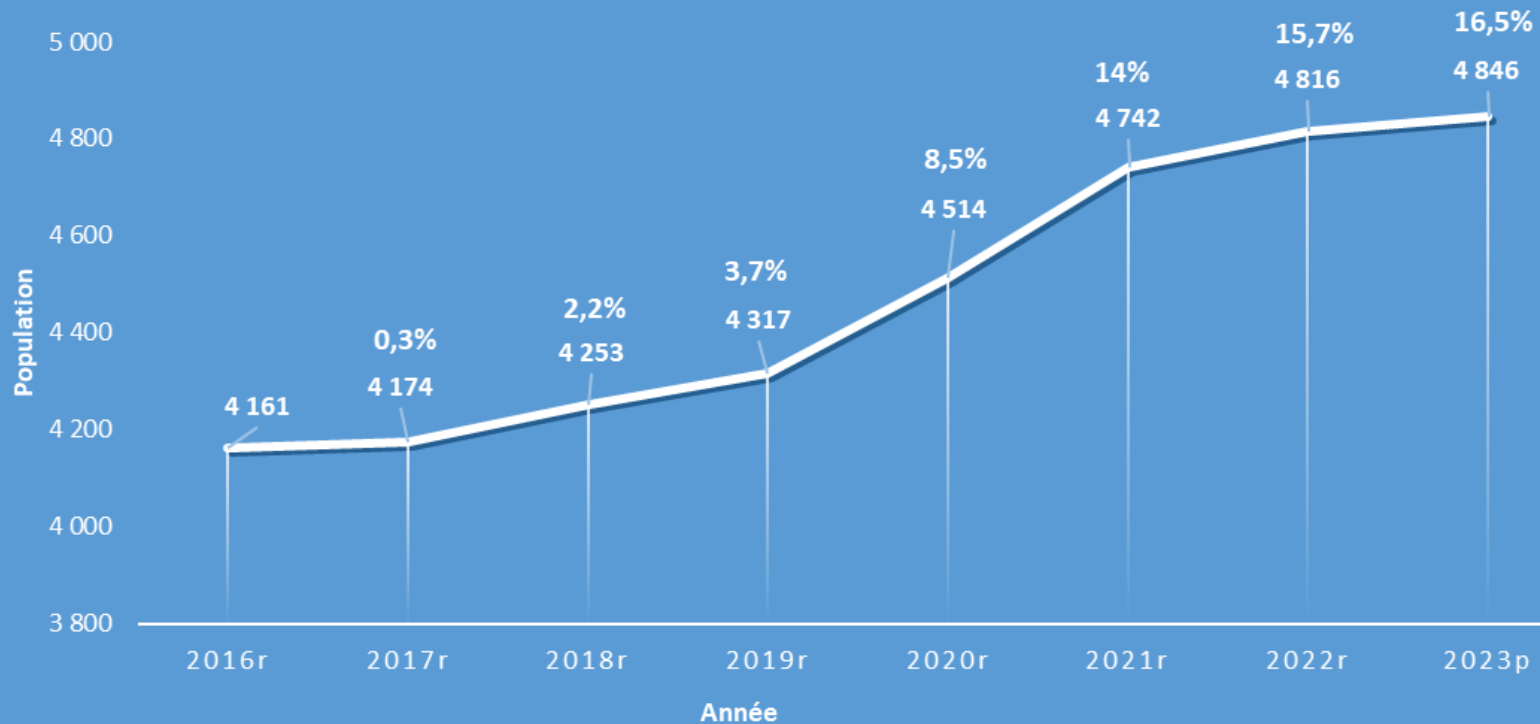
La MRC des Pays-d'en-Haut connaît un fort accroissement de sa population. Entre 2016 et 2021, il a été de 12,2 % comparé à 8,8 % pour l'ensemble de la région des Laurentides et à 4,6 % pour le Québec.

source : PORTRAIT DES ENJEUX DÉMOGRAPHIQUES ET SOCIOÉCONOMIQUES MRC LES PAYS-D'EN-HAUT CISSS des Laurentides, avril 2023 p.10

- Depuis 2020 nous avons porté au rôle 278 nouvelles constructions.



ESTIMATION DÉMOGRAPHIQUES ANNUELLES POUR MORIN-HEIGHTS



r : Donnée révisée.

p : Donnée provisoire.

1. Selon la dénomination et le découpage géographique au 1^{er} juillet 2023.

2. Voir l'onglet Descripteurs pour la signification des codes.

Sources : Institut de la statistique du Québec.

Statistique Canada, Estimations démographiques annuelles (régions infraprovinciales, mai 2024). Adapté par l'Institut de la statistique du Québec.

22 mai 2024



Par catégories de propriétés



Unifamiliale



Condo



Plex

Ventes

↓ **-8%**
15 405

↓ **-16%**
6 060

↓ **-30%**
2 010

Prix médian

↓ **-4%**
430 000 \$

↓ **-3%**
369 000 \$

↑ **2%**
550 000 \$

Inscriptions en vigueur

↑ **42%**
18 830

↑ **38%**
8 636

↑ **12%**
4 304

Délais de vente (jours)

↑ **17**
52

↑ **19**
54

↑ **24**
77

Total résidentiel

Ventes

-13%
23 550

Inscriptions

36%
32 134

Toutes les variations sont calculées par rapport à la même période de l'année précédente.

Source : Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec par le système Centris

Source : Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec par le système Centris





Portrait sociodémographique

Population en 2021

8 501 833

Variation de la population entre 2016 et 2021

4,1 %

Densité de la population au kilomètre carré

6,5

Nombre de ménages en 2021

4 050 164

Proportion de locataires

Taux d'inoccupation

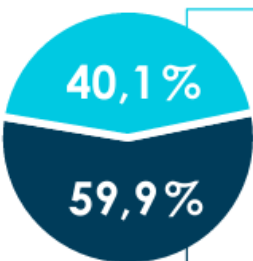
T2 2023 **1,7 %**

Loyer moyen Variation

T2 2023 **973 \$ 9 %**

T2 2022 **892 \$**

Proportion de propriétaires



Taux hypothécaires

Taux 1 an

Variation

T2 2023 **6,52 % 2,97**

T2 2022 **3,56 %**

Taux 5 ans

Variation

T2 2023 **6,49 % 1,43**

T2 2022 **5,06 %**



Indice de confiance des consommateurs

Indice global

Variation

T2 2023 **97 -8**

T2 2022 **105**

Est-ce un bon temps pour faire un achat important?*

Variation

T2 2023 **10 % -1**

T2 2022 **12 %**



Marché du travail

Emplois (en milliers)

Variation

T2 2023 **4 503,3 108,2**

T2 2022 **4 395,1**

Taux de chômage

Variation

T2 2023 **4,1 % 0,0**

T2 2022 **4,1 %**



Mises en chantier



Total Variation

T2 2023 **7 630 -53 %**

T2 2022 **16 328**

Unifamiliale Variation

T2 2023 **1 818 -53 %**

T2 2022 **3 881**

Copropriété Variation

T2 2023 **719 -73 %**

T2 2022 **2 653**

Locatif Variation

T2 2023 **5 093 -48 %**

T2 2022 **9 794**

Sources : Statistique Canada, Recensement de 2021, SCHL - Enquête sur les logements locatifs, janvier 2021

Sources : Statistique Canada et Conference Board du Canada
*Proportion des personnes ayant répondu « Oui » à cette question

Sources : Statistique Canada et SCHL
**Variation supérieure à 100 %

Source : Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec par le système Centris



Tableau 1 - Sommaire de l'activité Centris

Total résidentiel				
2 ^e trimestre 2023				
Ventes	245	↑	12 %	
Nouvelles inscriptions	429	↑	8 %	
Inscriptions en vigueur	387	↑	69 %	
Volume (en milliers \$)	136 439	↑	10 %	
12 derniers mois				
Ventes	860	↓	-12 %	
Nouvelles inscriptions	1 480	↑	16 %	
Inscriptions en vigueur	366	↑	62 %	
Volume (en milliers \$)	472 719	↓	-9 %	

Tableau 3 - Conditions du marché par gammes de prix

Unifamiliale				
12 derniers mois				
Gammes de prix (en milliers \$)	Inventaire (moyenne des 12 mois)	Ventes (moyenne des 12 mois)	Nombre de mois d'inventaire	Conditions du marché
	(I)	(V)	(I)/(V)	
Moins de 260	15,4	5	3,4	Vendeur
260 à 390	23,9	10	2,5	Vendeur
390 à 660	120,5	29	4,2	Vendeur
660 à 790	39,3	6	6,7	Vendeur
790 et plus	110,7	10	11,4	Acheteur

Source : APCIQ par le système Centris



FSMI - Baromètre résidentiel - 2^e trimestre 2023

Tableau 2 - Statistiques Centris détaillées par catégories de propriétés

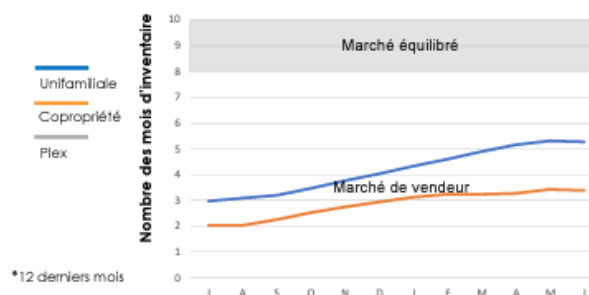
	Unifamiliale				
	2 ^e trimestre 2023		12 derniers mois		Depuis 5 ans
Ventes	207	↑ 19 %	704	↓ -12 %	
Inscriptions en vigueur	333	↑ 74 %	310	↑ 67 %	
Prix médian	550 000 \$	↓ -5 %	525 500 \$	↑ 3 %	↑ 98 %
Prix moyen	589 136 \$	↓ -3 %	582 074 \$	↑ 2 %	↑ 97 %
Délai de vente moyen (jours)	58	↑ 23	54	↑ 13	

	Copropriété				
	2 ^e trimestre 2023		12 derniers mois		Depuis 5 ans
Ventes	31	↓ -6 %	135	↓ -4 %	
Inscriptions en vigueur	33	↑ 20 %	38	↑ 53 %	
Prix médian	397 500 \$	↑ 4 %	375 000 \$	↑ 10 %	↑ 77 %
Prix moyen	402 785 \$	↓ -4 %	402 517 \$	↑ 14 %	↑ 93 %
Délai de vente moyen (jours)	57	↑ 36	52	↑ 6	

	Plex (2 à 5 logements)				
	2 ^e trimestre 2023		12 derniers mois		Depuis 5 ans
Ventes	7	-	20	-	
Inscriptions en vigueur	20	-	17	-	
Prix médian	**	-	**	-	↑ 127 %
Prix moyen	**	-	**	-	↑ 86 %
Délai de vente moyen (jours)	**	-	**	-	

**Nombre de transactions insuffisant pour produire une statistique fiable

Évolution des conditions du marché par catégories*



*12 derniers mois

Définitions et notes explicatives

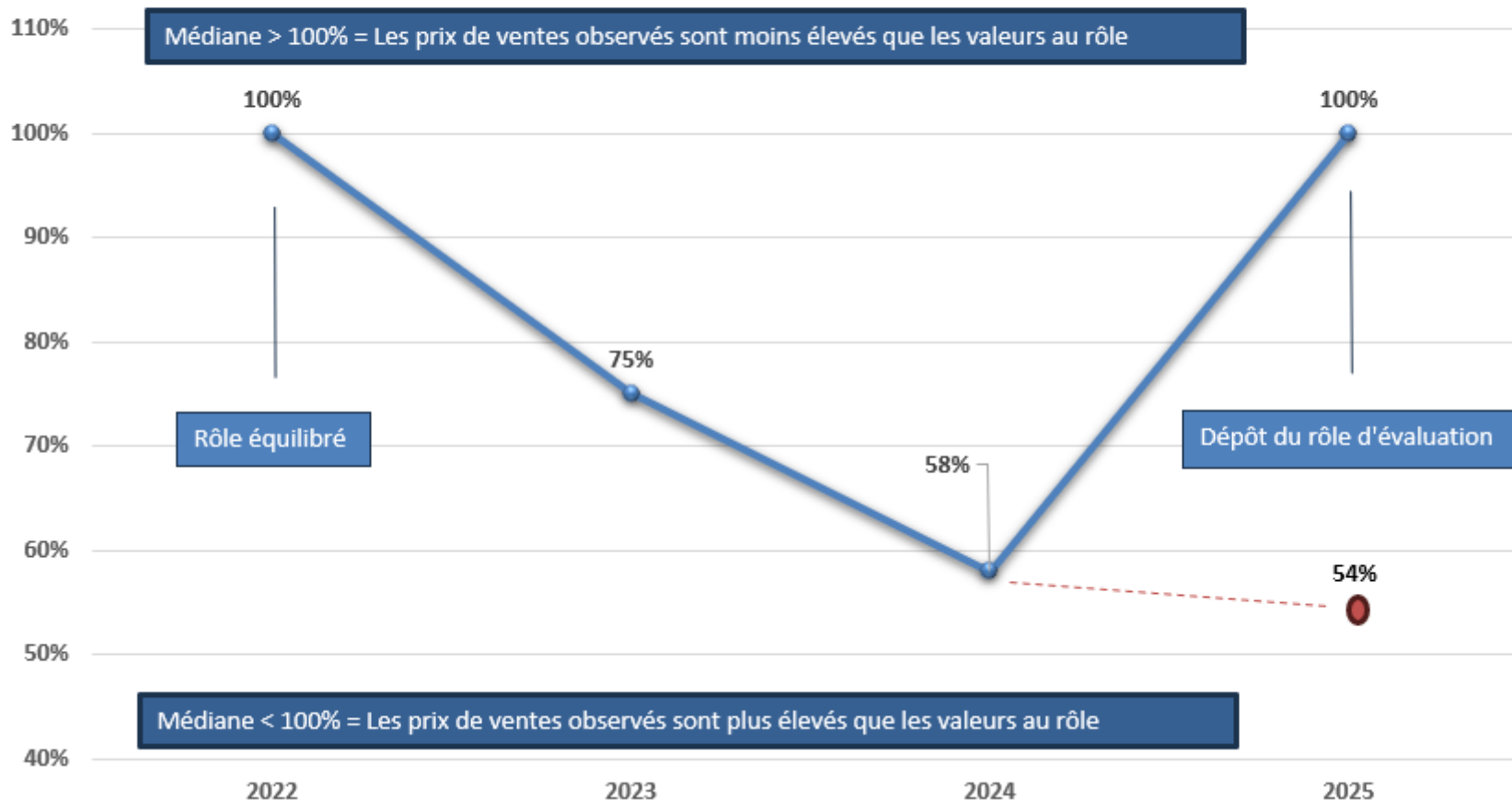


Source : Association professionnelle des courtiers immobiliers du Québec par le système Centris



PROPORTION MÉDIANE

Municipalité de Morin-Heights Historique des médianes



ÉVALUATION DE MASSE ET EXPERTISE INDIVIDUELLE

L'évaluation de masse :

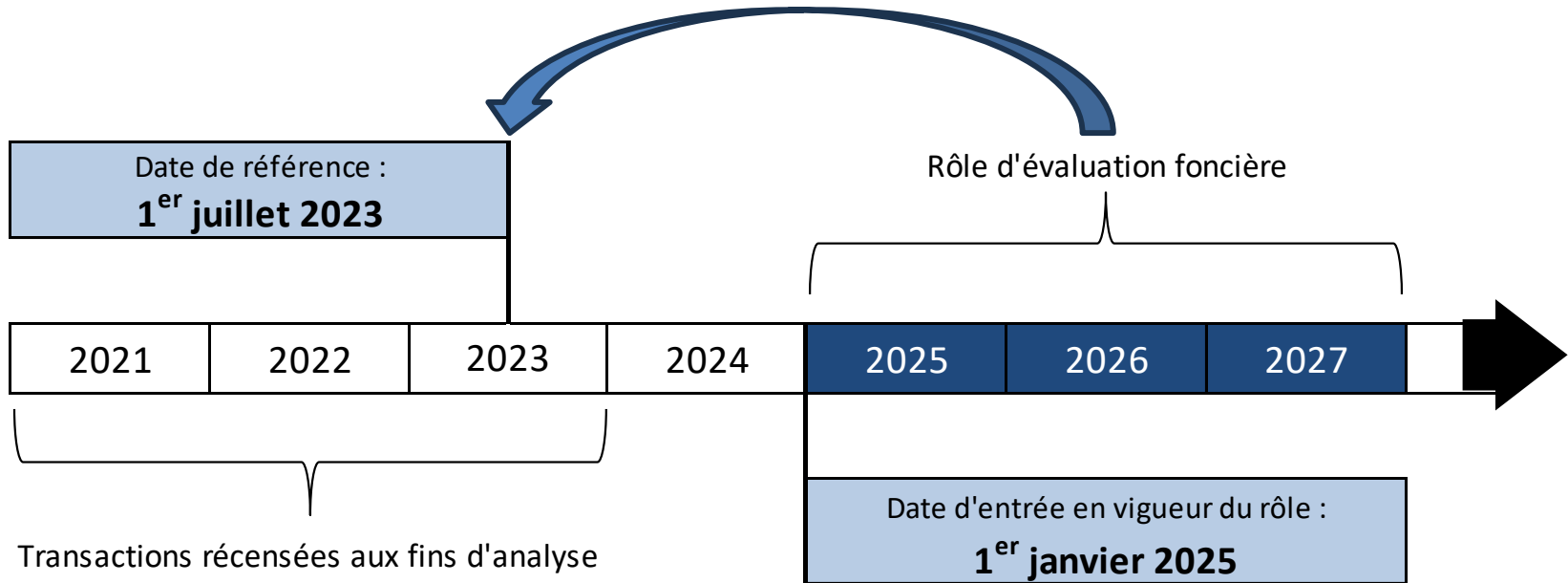
- Consiste à établir la valeur réelle de plusieurs propriétés à une date donnée en utilisant des paramètres communs, obtenus, notamment par des moyens statistiques.

(recherche de tendance centrale)

L'expertise individuelle :

- Consiste à évaluer une seule propriété et à concentrer la collecte et l'analyse des renseignements en fonction de ce seul immeuble.

DATES IMPORTANTES À RETENIR



*Le rôle présentement en vigueur fait référence au marché du 1^{er} juillet 2020





DATES IMPORTANTES À RETENIR

- Rôle triennal 2025-2026-2027
- Date de dépôt du rôle 1^{er} novembre 2024
- Date de référence au marché 1^{er} juillet 2023
(18 mois avant la date de prise d'effet du rôle)
- Date de prise d'effet 1^{er} janvier 2025
- Délai de demande de révision **Avant** le 1^{er} mai 2025





MORIN HEIGHTS
1988

Unités de voisinage Rôle triennal 2025-2026-2027

évimbec

Légende

Limite municipale

Lots

Rues

Unités de voisinage 2025

Échelle: 1:16 500

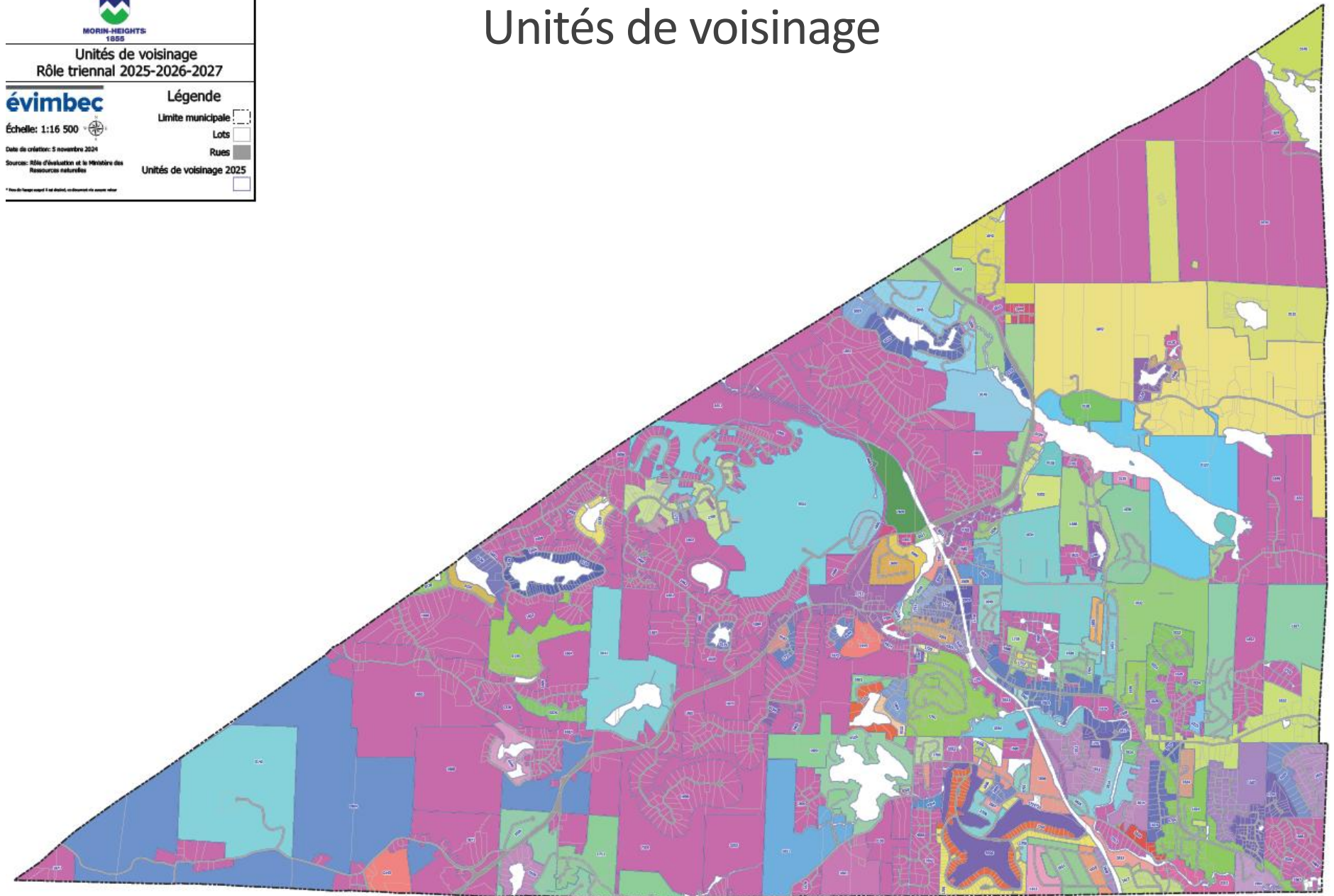


Date de création: 5 novembre 2024

Source: Rôle d'évaluation et le Ministère des Ressources naturelles

* Tous les renseignements et les données, en français et en anglais

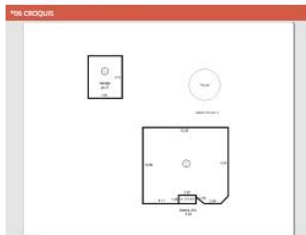
Unités de voisinage



FICHE DE PROPRIÉTÉ TYPE

FICHE R01 (MODERNISÉE)

Date d'établissement: 2019-01-01 13:05:00
Bâtiment résidentiel (Dés-Comme), 96232



707 DIMENSIONS DE BASE

TYPE	PERIMÈTRE	HAUT. LIBRE
AU SOL	133.1 / 51.1	
ÉTAGES	130.1 / 47.6 / 1 / 2.4	
MEZANINE	VERREBTE INTÉGRÉE	GARAGE
ATTIQUE	0.0	HABITABLE 130.1
SOUS-SOL	133.1 / 122.5 / 10.6	5.5 / 2.4

708 CROQUIS

709 CARACTÉRISTIQUES DE CONCRÈTE D'AGE

710 CARACTÉRISTIQUES DE LA LITE INTÉRIEURE

711 FONDATIONS

712 TOIT

MATÉRIEL (ET TYPE)	COUVERTURE	RÉNÉVATIONS
1 RIGIDE	93 100 100	
2 SOUPLE		

706 RENDEMENTS GÉNÉRAUX SUR LE BÂTIMENT

708 CROQUIS

709 CARACTÉRISTIQUES DE CONCRÈTE D'AGE

710 CARACTÉRISTIQUES DE LA LITE INTÉRIEURE

711 FONDATIONS

712 TOIT

713 FINITIONS INTÉRIEURES

714 FINIS DE PLANCHERS

715 SOLLÉS DE BAIN ET SALLES D'EAU

716 SOLLÉS DE BAIN ET SALLES D'EAU

717 SOLLÉS DE BAIN ET SALLES D'EAU

718 SOLLÉS DE BAIN ET SALLES D'EAU

719 SOLLÉS DE BAIN ET SALLES D'EAU

720 SOLLÉS DE BAIN ET SALLES D'EAU

721 SOLLÉS DE BAIN ET SALLES D'EAU

722 MURS EXTÉRIEURS

723 ÉLECTRICITÉ

724 ÉQUIPEMENTS COMPLÉMENTAIRES

725 ISSUES

726 SOLLÉS DE BAIN ET SALLES D'EAU

727 SOLLÉS DE BAIN ET SALLES D'EAU

728 SOLLÉS DE BAIN ET SALLES D'EAU

729 SOLLÉS DE BAIN ET SALLES D'EAU

730 SOLLÉS DE BAIN ET SALLES D'EAU

731 SOLLÉS DE BAIN ET SALLES D'EAU

732 SOLLÉS DE BAIN ET SALLES D'EAU

733 SOLLÉS DE BAIN ET SALLES D'EAU

734 SOLLÉS DE BAIN ET SALLES D'EAU

735 SOLLÉS DE BAIN ET SALLES D'EAU

736 SOLLÉS DE BAIN ET SALLES D'EAU

737 SOLLÉS DE BAIN ET SALLES D'EAU

738 SOLLÉS DE BAIN ET SALLES D'EAU

739 SOLLÉS DE BAIN ET SALLES D'EAU

740 SOLLÉS DE BAIN ET SALLES D'EAU

741 SOLLÉS DE BAIN ET SALLES D'EAU

742 SOLLÉS DE BAIN ET SALLES D'EAU

743 SOLLÉS DE BAIN ET SALLES D'EAU

744 SOLLÉS DE BAIN ET SALLES D'EAU

745 SOLLÉS DE BAIN ET SALLES D'EAU

746 SOLLÉS DE BAIN ET SALLES D'EAU

747 SOLLÉS DE BAIN ET SALLES D'EAU

748 SOLLÉS DE BAIN ET SALLES D'EAU

749 SOLLÉS DE BAIN ET SALLES D'EAU

750 SOLLÉS DE BAIN ET SALLES D'EAU

706 RENDEMENTS GÉNÉRAUX SUR LE BÂTIMENT

708 CROQUIS

709 CARACTÉRISTIQUES DE CONCRÈTE D'AGE

710 CARACTÉRISTIQUES DE LA LITE INTÉRIEURE

711 FONDATIONS

712 TOIT

713 FINITIONS INTÉRIEURES

714 FINIS DE PLANCHERS

715 SOLLÉS DE BAIN ET SALLES D'EAU

716 SOLLÉS DE BAIN ET SALLES D'EAU

717 SOLLÉS DE BAIN ET SALLES D'EAU

718 SOLLÉS DE BAIN ET SALLES D'EAU

719 SOLLÉS DE BAIN ET SALLES D'EAU

720 SOLLÉS DE BAIN ET SALLES D'EAU

721 SOLLÉS DE BAIN ET SALLES D'EAU

722 MURS EXTÉRIEURS

723 ÉLECTRICITÉ

724 ÉQUIPEMENTS COMPLÉMENTAIRES

725 ISSUES

726 SOLLÉS DE BAIN ET SALLES D'EAU

727 SOLLÉS DE BAIN ET SALLES D'EAU

728 SOLLÉS DE BAIN ET SALLES D'EAU

729 SOLLÉS DE BAIN ET SALLES D'EAU

730 SOLLÉS DE BAIN ET SALLES D'EAU

731 SOLLÉS DE BAIN ET SALLES D'EAU

732 SOLLÉS DE BAIN ET SALLES D'EAU

733 SOLLÉS DE BAIN ET SALLES D'EAU

734 SOLLÉS DE BAIN ET SALLES D'EAU

735 SOLLÉS DE BAIN ET SALLES D'EAU

736 SOLLÉS DE BAIN ET SALLES D'EAU

737 SOLLÉS DE BAIN ET SALLES D'EAU

738 SOLLÉS DE BAIN ET SALLES D'EAU

739 SOLLÉS DE BAIN ET SALLES D'EAU

740 SOLLÉS DE BAIN ET SALLES D'EAU

741 SOLLÉS DE BAIN ET SALLES D'EAU

742 SOLLÉS DE BAIN ET SALLES D'EAU

743 SOLLÉS DE BAIN ET SALLES D'EAU

744 SOLLÉS DE BAIN ET SALLES D'EAU

745 SOLLÉS DE BAIN ET SALLES D'EAU

746 SOLLÉS DE BAIN ET SALLES D'EAU

747 SOLLÉS DE BAIN ET SALLES D'EAU

748 SOLLÉS DE BAIN ET SALLES D'EAU

749 SOLLÉS DE BAIN ET SALLES D'EAU

750 SOLLÉS DE BAIN ET SALLES D'EAU

706 RENDEMENTS GÉNÉRAUX SUR LE BÂTIMENT

708 CROQUIS

709 CARACTÉRISTIQUES DE CONCRÈTE D'AGE

710 CARACTÉRISTIQUES DE LA LITE INTÉRIEURE

711 FONDATIONS

712 TOIT

713 FINITIONS INTÉRIEURES

714 FINIS DE PLANCHERS

715 SOLLÉS DE BAIN ET SALLES D'EAU

716 SOLLÉS DE BAIN ET SALLES D'EAU

717 SOLLÉS DE BAIN ET SALLES D'EAU

718 SOLLÉS DE BAIN ET SALLES D'EAU

719 SOLLÉS DE BAIN ET SALLES D'EAU

720 SOLLÉS DE BAIN ET SALLES D'EAU

721 SOLLÉS DE BAIN ET SALLES D'EAU

722 MURS EXTÉRIEURS

723 ÉLECTRICITÉ

724 ÉQUIPEMENTS COMPLÉMENTAIRES

725 ISSUES

726 SOLLÉS DE BAIN ET SALLES D'EAU

727 SOLLÉS DE BAIN ET SALLES D'EAU

728 SOLLÉS DE BAIN ET SALLES D'EAU

729 SOLLÉS DE BAIN ET SALLES D'EAU

730 SOLLÉS DE BAIN ET SALLES D'EAU

731 SOLLÉS DE BAIN ET SALLES D'EAU

732 SOLLÉS DE BAIN ET SALLES D'EAU

733 SOLLÉS DE BAIN ET SALLES D'EAU

734 SOLLÉS DE BAIN ET SALLES D'EAU

735 SOLLÉS DE BAIN ET SALLES D'EAU

736 SOLLÉS DE BAIN ET SALLES D'EAU

737 SOLLÉS DE BAIN ET SALLES D'EAU

738 SOLLÉS DE BAIN ET SALLES D'EAU

739 SOLLÉS DE BAIN ET SALLES D'EAU

740 SOLLÉS DE BAIN ET SALLES D'EAU

741 SOLLÉS DE BAIN ET SALLES D'EAU

742 SOLLÉS DE BAIN ET SALLES D'EAU

743 SOLLÉS DE BAIN ET SALLES D'EAU

744 SOLLÉS DE BAIN ET SALLES D'EAU

745 SOLLÉS DE BAIN ET SALLES D'EAU

746 SOLLÉS DE BAIN ET SALLES D'EAU

747 SOLLÉS DE BAIN ET SALLES D'EAU

748 SOLLÉS DE BAIN ET SALLES D'EAU

749 SOLLÉS DE BAIN ET SALLES D'EAU

750 SOLLÉS DE BAIN ET SALLES D'EAU



LES TROIS MÉTHODES D'ÉVALUATION

- Méthode de comparaison
- Méthode du revenu
- Méthode du coût

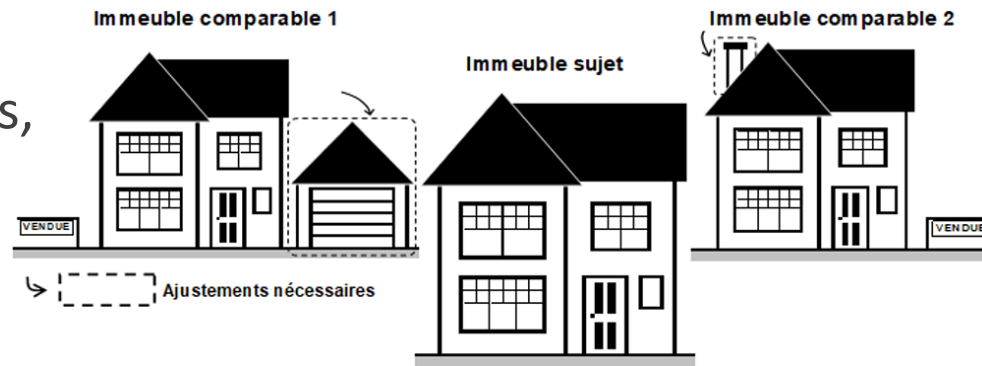


MÉTHODE DE COMPARAISON

- Consiste à établir la valeur de l'immeuble en se basant sur l'observation des conditions de transaction pour des immeubles similaires et en procédant aux ajustements nécessaires. Un acheteur avisé ne paierait pas plus cher que son équivalent.

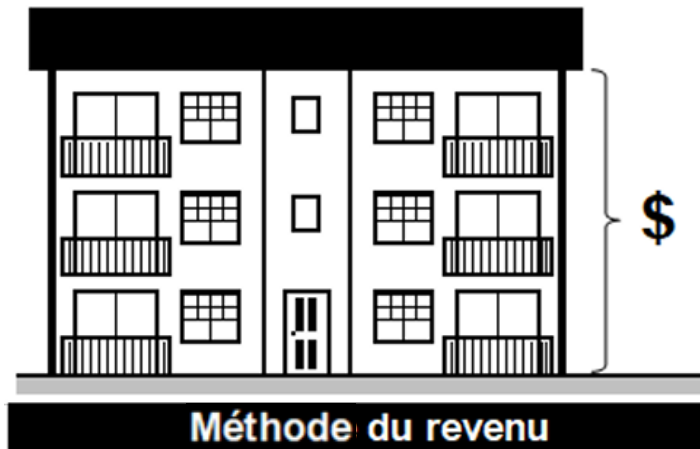
L'évaluateur considèrera alors;

1. La localisation, la localisation, la localisation
2. Le type de bâtiment,
3. Les caractéristiques physiques,
4. La superficie du terrain,
5. Etc...



MÉTHODE DU REVENU

- La méthode du revenu permet d'estimer le prix le plus probable d'un immeuble en se basant sur sa capacité à générer des revenus et le prix que paierait un investisseur typique en fonction des revenus que génère l'immeuble.
- De façon générale cette approche est basée sur l'actualisation d'un flux monétaire par un taux de rendement normalement anticipé par l'acheteur et le vendeur.

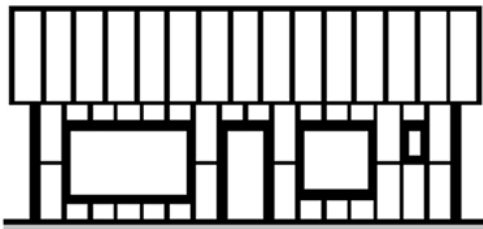


MÉTHODE DU COÛT

- La méthode du coût permet d'établir le prix le plus probable d'un immeuble en se basant sur son coût de remplacement en considérant son état physique en date de référence.

Quatre étapes

- 1. Estimer la valeur du terrain (méthode de comparaison).
- 2. Estimer le coût de construction des bâtiments et des améliorations sur le site.
- 3. Estimer la perte de valeur due à la dépréciation.
- 4. Faire la somme de la valeur du terrain, des bâtiments et améliorations; déduction faite de la dépréciation.



Méthode du coût



PRÉSENTATION DES RÉSULTATS

Dépôt du rôle d'évaluation 2025-2026-2027

Faits saillants :

	Rôle d'évaluation		Variation d'évaluation	
	Précédent	Déposé	\$	%
Date de référence	1 ^{er} juillet 2020	1 ^{er} juillet 2023		
IMPOSABLES				
Terrains	338 037 100 \$	723 442 800 \$	385 405 700 \$	114%
Bâtiments	959 647 000 \$	1 309 167 900 \$	349 520 900 \$	36%
Immeubles	1 297 684 100 \$	2 032 610 700 \$	734 926 600 \$	57%
NON IMPOSABLES				
Terrains	10 329 400 \$	17 945 800 \$	7 616 400 \$	74%
Bâtiments	13 302 000 \$	14 260 500 \$	958 500 \$	7%
Immeubles	23 631 400 \$	32 206 300 \$	8 574 900 \$	36%
TOTALES				
Terrains	348 366 500 \$	741 388 600 \$	393 022 100 \$	113%
Bâtiments	972 949 000 \$	1 323 428 400 \$	350 479 400 \$	36%
Immeubles	1 321 315 500 \$	2 064 817 000 \$	743 501 500 \$	56%

N.B. : La valeur précédente provient du sommaire au 31 octobre 2024



VARIATIONS VILLES/MUNICIPALITÉS NORD DE MONTRÉAL

2025-2026-2027

Code géo	Rôle (ant)	Terrain imposable	T 2025	VAR	Bâtiment imposable	B 2025	VAR	immeuble imposables	I 2025	VAR	VALEUR 1 Log moy.	Rôle 2025	VAR
75005 (SAINT-COLOMBAN)	(E)	525 568 925	938 207 026	1,79	1 698 439 300	2 503 870 600	1,47	2 224 008 225	3 442 077 626	1,55	327 009	497 400	1,52
75040 (PREVOST)	(E)	452 460 400	788 478 446	1,74	1 454 275 900	2 127 634 454	1,46	1 906 736 300	2 916 112 900	1,53	327 958	502 632	1,53
77030(Piedmont)	(E)	187 698 100	343 806 400	1,83	637 580 000	958 639 115	1,50	825 278 100	1 302 445 515	1,58	387 932	617 238	1,59
77043(Saint-Sauveur)	(E)	894 646 700	1 633 832 000	1,83	2 116 523 700	3 044 331 600	1,44	3 011 170 400	4 678 163 600	1,55	409 556	646 982	1,58
77050(Morin-Heights)	(E)	337 362 600	723 442 800	2,14	894 592 800	1 309 427 600	1,46	1 231 955 400	2 032 886 700	1,65	406 404	639 533	1,57
77055(Lac-Des-Seizes-Îles)	(R)	40 048 900	90 604 900	2,26	63 084 800	99 509 500	1,58	103 133 700	190 114 400	1,84	250 905	435 664	1,74
78015 (LANTIER)	(E)	117 033 700	246 635 100	2,11	187 798 600	290 037 000	1,54	304 832 300	536 672 100	1,76	242 279	417 923	1,72
78032 (SAINTE-AGATHE-DES-MONTS)	(E)	535 785 700	1 110 219 800	2,07	1 444 013 100	2 145 215 000	1,49	1 979 798 800	3 255 434 800	1,64	276 331	451 324	1,63
78042 (IVRY-SUR-LE-LAC)	(E)	131 136 500	323 627 300	2,47	178 328 800	205 661 300	1,15	309 465 300	529 288 600	1,71	382 169	642 112	1,68
78050 (BARKMERE)	(E)	47 298 600	66 934 600	1,42	48 184 800	78 474 200	1,63	95 483 400	145 408 800	1,52	270 361	391 210	1,45
78060 (ARUNDEL)	(E)	48 291 400	109 911 100	2,28	80 958 100	123 690 800	1,53	129 249 500	233 601 900	1,81	207 967	355 534	1,71
78065 (HUBERDEAU)	(E)	29 041 800	61 788 400	2,13	77 313 300	120 862 000	1,56	106 355 100	182 650 400	1,72	178 412	294 679	1,65
78070 (AMHERST)	(E)	146 937 200	373 757 400	2,54	291 541 300	450 686 200	1,55	438 478 500	824 443 600	1,88	196 215	353 252	1,80
78100 (VAL-DES-LACS)	(E)	105 769 975	204 856 200	1,94	154 718 825	230 835 100	1,49	260 488 800	435 691 300	1,67	204 059	338 391	1,66
79022(SAINT-AIMÉ-DU-LAC-DES-ÎLES)	(E)	42 601 800	78 477 800	1,84	70 509 600	112 598 000	1,60	113 111 400	191 075 800	1,69	176 315	291 900	1,66
79078(LAC-DES-ÉCORCES)	(E)	88 998 600	176 681 100	1,99	217 398 300	328 638 000	1,51	306 396 900	505 319 100	1,65	165 738	274 300	1,66
79088(MONT-LAURIER)	(E)	437 242 400	631 714 300	1,44	1 125 961 000	1 636 549 300	1,45	1 563 203 400	2 268 263 600	1,45	198 387	304 660	1,54
82020 (CANTLEY)	(E)	448 410 200	708 781 900	1,58	1 313 692 100	1 984 831 200	1,51	1 762 102 300	2 693 613 100	1,53	389 218	589 511	1,51
82035 (LA PÊCHE)	(E)	456 571 100	731 373 400	1,60	1 274 836 200	1 952 668 600	1,53	1 731 407 300	2 684 042 000	1,55	313 504	486 980	1,55

*Une mise à jour de la version uniformisée du fichier "Données du sommaire du rôle d'évaluation 2024" en date du 30 avril 2024.

<https://www.quebec.ca/habitation-territoire/information-fonciere/evaluation-fonciere/statistiques>

PRÉSENTATION DES RÉSULTATS

Dépôt du rôle d'évaluation 2025-2026-2027

Inventaire par catégories d'immeubles imposables :

Municipalité de Morin-Heights	Rôle d'évaluation				Variation d'évaluation		
	Nombre UE	Précédent 1 ^{er} juillet 2020	Valeur moyenne	Déposé 1 ^{er} juillet 2023	Valeur moyenne	\$	%
Rôle 2025-2026-2027							
Condos	76	35 558 400 \$	467 874 \$	58 631 100 \$	771 462 \$	23 072 700 \$	65%
1 logement	2 193	923 674 400 \$	421 192 \$	1 404 521 600 \$	640 457 \$	480 847 200 \$	52%
2 et 3 logements	225	103 423 700 \$	459 661 \$	156 080 400 \$	693 691 \$	52 656 700 \$	51%
4 à 9 logements	5	1 893 200 \$	378 640 \$	2 978 000 \$	595 600 \$	1 084 800 \$	57%
10 ou plus logements	1	1 804 700 \$	- \$	2 522 100 \$	- \$	717 400 \$	
Chalets	249	64 515 800 \$	259 100 \$	101 677 800 \$	408 345 \$	37 162 000 \$	58%
Maisons mobiles	5	445 900 \$	89 180 \$	613 500 \$	122 700 \$	167 600 \$	38%
Industries manufacturières	1	523 000 \$	523 000 \$	627 100 \$	627 100 \$	104 100 \$	20%
Commerciales et services	62	39 049 400 \$	629 829 \$	53 139 200 \$	857 084 \$	14 089 800 \$	36%
Agricultures	1	134 900 \$	- \$	275 000 \$	- \$	140 100 \$	
Terrains vagues	1 494	104 390 900 \$	69 873 \$	220 262 000 \$	147 431 \$	115 871 100 \$	111%
Autres (rues, parc, passages...)	509	19 129 500 \$	37 583 \$	28 280 300 \$	55 561 \$	9 150 800 \$	48%
Total	4 821	1 294 543 800		2 029 608 100		735 064 300	57%

PRÉSENTATION DES RÉSULTATS

Dépôt du rôle d'évaluation 2025-2026-2027

Valeur par secteur :

Municipalité de Morin-Heights	Rôle d'évaluation				Variation d'évaluation		
	Nombre UE	Précédent 1 ^{er} juillet 2020	Valeur moyenne	Déposé 1 ^{er} juillet 2023	Valeur moyenne	\$	%
Rôle 2025-2026-2027							
Secteurs							
Secteurs Pôle Golf	267	140 445 100 \$	526 012 \$	219 574 400 \$	822 376 \$	79 129 300 \$	56%
Secteurs aqueducs	709	226 010 800 \$	318 774 \$	360 697 600 \$	508 741 \$	134 686 800 \$	60%
Secteurs sans services	2 419	651 452 900 \$	269 307 \$	1 035 085 600 \$	427 898 \$	383 632 700 \$	59%
Artères commerciales/mixtes	145	52 269 500 \$	360 479 \$	76 108 100 \$	524 883 \$	23 838 600 \$	46%
Riverains	725	276 712 900 \$	381 673 \$	417 125 300 \$	575 345 \$	140 412 400 \$	51%
Secteurs récréo. public	303	82 088 000 \$	270 917 \$	135 000 300 \$	445 546 \$	52 912 300 \$	64%
Secteur Pôle ski	251	65 847 800 \$	262 342 \$	107 171 100 \$	426 976 \$	41 323 300 \$	63%







MORIN-HEIGHTS
1855







Variation moyenne par unité de voisinage

Variation moyenne des valeurs par
unité de voisinage
(rôle T-2022-2023-2024** versus rôle
T-2025-2026-2027)

Légende

-  Limite municipale
-  Lots
-  Rues
-  Unités de voisinage 2025

Variation en pourcentage

-  -100.0 - 10.0
-  10.1 - 25.0
-  25.1 - 50.0
-  50.1 - 75.0
-  75.1 - 100.0
-  100.1 - 733.0

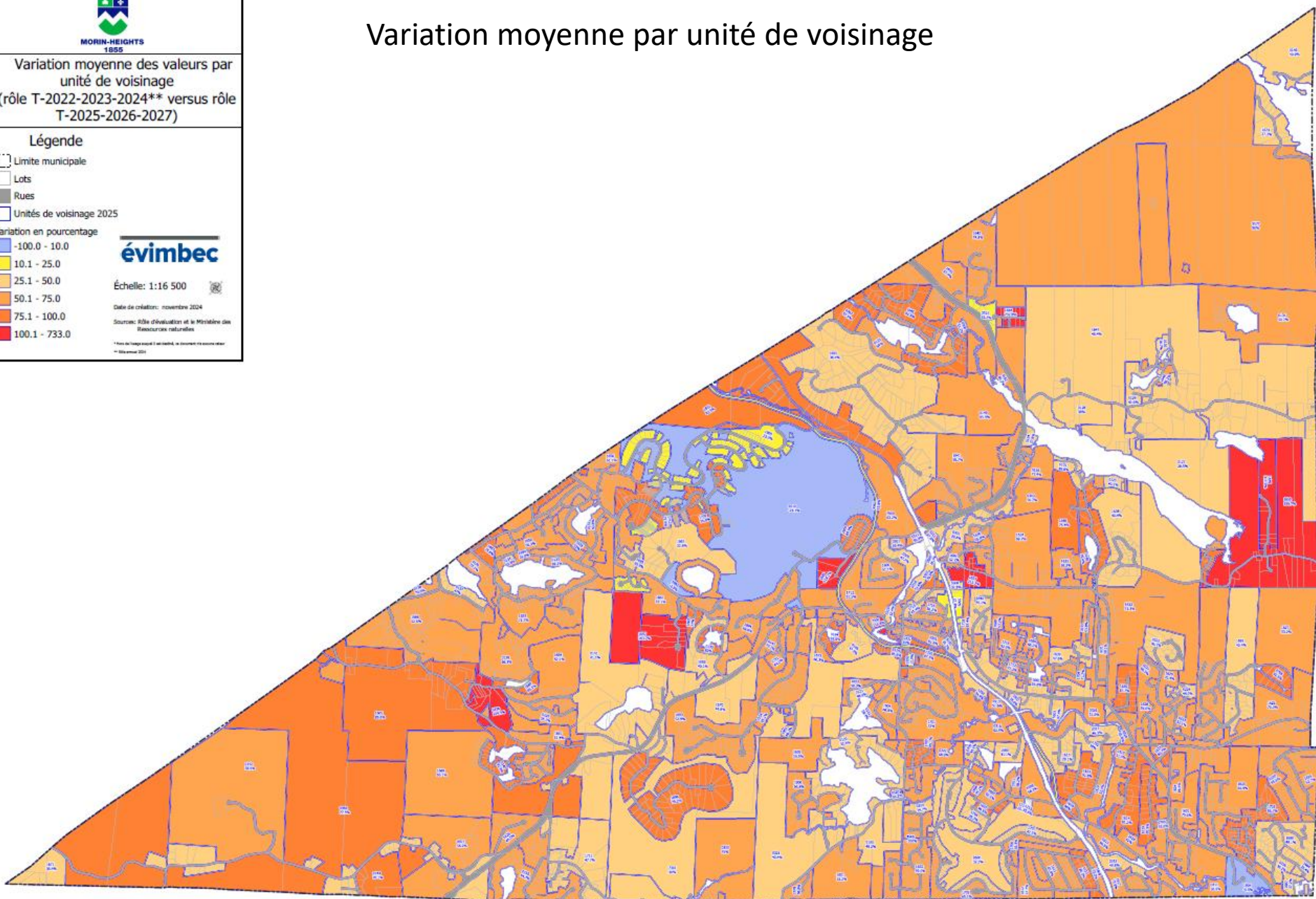
évimbec

Échelle: 1:16 500

Date de création: novembre 2024

Source: Rôle d'évaluation et le Ministère des
Ressources naturelles

* Hors de l'usage actuel à cet endroit, le document est en révision
** Révisé en 2024



CONFIDENTIALITÉ DES ÉVALUATIONS

(Article 78 LFM)

- Article 79 - malgré l'article 9 de la loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels (L.R.Q. Chapitre A-2.1), nul n'a droit d'accès aux documents visés au deuxième alinéa de l'article 78. à l'exception de la matrice graphique dont l'établissement et la tenue à jour sont prévus par le règlement pris en vertu du paragraphe 1° de l'article 263 et par le Manuel d'évaluation foncière du Québec auquel il renvoie.

(dossier de propriété) propriétaire = oui, voisin = non

Enquêtes de coûts, revenus, dépenses = **Confidentielles**

PROCESSUS DE DEMANDE DE RÉVISION

Étape 1 : Communication avec l'évaluateur

- Vérification du dossier technique
- Évaluation des informations fournies par le citoyen : les faits apportés sont-ils connus et déjà portés à notre attention?
- Si après la vérification il demeure une divergence d'opinions : dépôt d'une demande de révision.



PROCESSUS DE DEMANDE DE RÉVISION

Étape 2 : Demande de révision administrative

- Pour être recevable, toute demande doit être déposée **avant** le 1^{er} mai 2025
- L'évaluateur a jusqu'au 1^{er} septembre 2025 pour répondre.
- Le citoyen doit inclure à sa demande tous les éléments de preuve (rapport d'évaluateur, photos, analyses, etc.)
- L'évaluateur considéreras la révision selon les motifs invoqués en lien avec les documents déposés appuyant les motifs.
- **La hausse ou la baisse de taxe, de valeurs et la comparaison d'évaluation ne sont pas des motifs de contestation.**



Attention ! La révision administrative : pas toujours une diminution.



RECOURS ET DROITS DU CONTRIBUABLE EN RÉSUMÉ :

• Première approche:

- Explication de base
 - Fonctionnaires de la municipalité
 - Évaluateur ou son représentant
- Correction s'il y a lieu
 - Correction d'office (art.151 L.f.m.)



Attention ! La révision administrative :
pas toujours une diminution.

• Premier recours :

- Demande de révision \$\$ (date limite : 30 avril 2025)
- Réponse de l'évaluateur (date limite : 1^{er} septembre 2025)
- Acceptation du contribuable (30 jours suivant l'expédition de la réponse de l'évaluateur)

• Deuxième recours :

- Tribunal administratif du Québec \$\$ (date limite : 60 jours après la réponse de l'évaluateur)
- Défense par le contribuable de son point de vue
- Preuve à faire (rapport d'évaluation)
- Décision du TAQ

• Troisième et dernier recours :

- Appel sur permission à la Cour du Québec



QUESTIONS/RÉPONSES

Pourquoi les variations sont asymétriques ?

J'ai acheté ma maison en 2021 et vous m'avez évalué beaucoup plus cher, pourquoi ?

Mon voisin a une maison identique à la mienne et est évaluée moins cher, pourquoi ?

Mon voisin a tout rénové sa maison et a la même évaluation que moi, pourquoi ?

Pourquoi mon terrain est évalué plus cher que mon voisin au \$/m² ?

Le marché immobilier a tombé en 2023,2024 et vous ne corrigez rien ?

Nos comptes de taxes vont doubler avec le nouveau rôle pourquoi vous ne corrigez pas ?

L'évaluation municipale est toujours plus basse que la valeur marchande, est-ce vrai ?



PÉRIODE DE QUESTIONS

